

# 中国都市住宅立退問題に関する法律的經濟的分析

著者名(日)	馮, 玉軍[著]/西村, 幸次郎/格日樂[翻訳]
雑誌名	山梨学院ロー・ジャーナル
巻	3
ページ	119-145
発行年	2008-07-18
URL	<a href="http://id.nii.ac.jp/1188/00000180/">http://id.nii.ac.jp/1188/00000180/</a>

## 中国都市住宅立退問題に関する法律的経済的分析

馮 玉 軍

西村幸次郎・格日樂 共訳

### 1 序文

住宅は人類にとって身を落ち着ける場所であり、心のよりどころを得る場所でもある。そして、住宅はまたプライバシー権、財産権及びその他の諸権利の足掛かりにもなるものである。生物学的に言えば、人類は領分性の生物であり、安定した居住空間がないと人間は落ち着くことができず、魂無きものになってしまうと言われる。「財産無き者は、人格無し」というように、住宅及びその他の必需品に対する占有と支配は人々の社会生活の基本になる。とりわけ、転換期の中国では住宅は大勢の一般人にとって極めて重要な意義を持つ。しかも、生活水準の向上の証であり、民権保障の核心的な内容の一つでもある。

中国は長期にわたる革命、戦乱及び経済の窮乏に苦しんだ時代を経験した。それを経験したからこそ人々は質の良い生活への望みが強くなり、なかでもとりわけ自分のライフスタイルにフィットした住宅を手に入れることを渴望するようになった。社会、経済の急速な現代化につれ、「先安居後楽業」つまり取り敢えずは住宅を確保するという消費願望が徐々に形成された。やがて20世紀90年代になり、中国全土を「大きな工事現場」に仕立てた大規模な都市の拡張と古い都市の再開発活動によって住宅への消費願望が満たされるようになった

た。しかし、それと同時に、近年都市住宅の立退き問題<sup>(1)</sup>によって引起された信訪、上訪（陳情）、訴訟の数が急速に上昇する傾向にあり、社会問題となったのである。なかでも各地でしばしば発生している悪質な住宅立退き事件は、住宅立退き問題に拍車をかけ、この問題を中国社会の転換期における最前線の課題に押し上げたのである。南京で住宅の立退きを迫られた住民翁彪、安徽省農民朱正亮の立退き紛争による焼身自殺から、湖南省嘉禾強制立退き事件での國務院総理の直接関与まで、また、2000年の北京市の一万人を越える強制立退きを求められた世帯（以下は「立退対象世帯」という）が起こした連名訴訟から、2007年3月の全国を沸き立たせた重慶の最強立退き拒否世帯<sup>(2)</sup>の立退き拒否事件まで、中国の各地でこのような事件が相次いで現れ、社会の調和と安定が大きく損なわれた。強制立退き問題で発覚した多数の深刻な腐敗問題は、中国各地の役人が人民の利益を損ねた事実と、役人と結託して住民を食い物にし、違法な暴利をむさぼる開発業者の手口を露にした。現在中国では悪質な立退き事件により住民の基本的な人権が侵害されている一方で、住民側には司法救済の手段が欠落しているという社会現状がある。都市住宅立退き問題はすでに現代中国において最も社会の矛盾を呼び起こしやすく、衝突を引きしやすい領域の一つに発展してきたのである。

## 2 都市住宅立退き事件のなかの各主体の利益分析

ここでは、2003年世間を驚かせた湖南省嘉禾強制立退き事件<sup>(3)</sup>を事例に、強制

- 
- (1) 「立退き」（中国語では拆迁）は中国の社会転換期における一つの典型的な語彙であり、政府による公共利益のため或いは業者による商業開発目的のため、古い建築物の取り壊し若しくは再建設し、それと同時に、元の所有者及び使用者に対する再配置と補償を行う全過程を指す。当語彙は英語で“Demolition and Relocation”と表記されるが、中国語の発音のまま“Chaiqian”と表記した上で、説明を加える場合もある。
  - (2) 中国語では「釘子戸」という。つまり、どうしても元の場所から動こうとしない家はささったくぎ〔釘子〕のようであると比喻された表現である。
  - (3) 2003年に、「湖南省嘉禾立退き事件」を集中的に報道したメディアは国内において

立退き問題における各主体の予想利益及びコスト計算について、簡潔な経験的な事例分析を行う。この事件の当事者は三者である——地方政府（嘉禾県人民代表大会常務委員会と県人民政府）、開発業者（嘉禾珠泉商貿城開発会社）、立退きを求められた住民（以下「立退対象者」とする）（1100世帯の城鎮住民）である。これらの当事者によって現代中国の都市住宅立退き的一幕が上演され、住宅立退き問題の激しい衝突とこれら主体間の権限、権利、利益をめぐる攻防が表面化したのである。

#### （1） 地方政府

1、土地の払下による収益の獲得。都市の再開発を通して、都市の面目を一新することは、地方政府が積極的に立退きを推進するに当たってのプラス面での動機であると考えられる。しかし、立退きを利用して都市の土地を高値で開発業者に払下し、多額な収益を狙うことがプラス面での動機の背後に隠れている一つの確かな利益誘因である。それゆえ、政府の土地の払下による収益と開発業者の見積もり（土地払下金と補償金を含む）の間に直接的な関係が生まれてくる<sup>(4)</sup>。立退きのコストが比較的制限された状況では、開発業者が立退対象者に支払う関連補償が低ければ低いほど、政府に多額な土地払下金（開発業者が余った資金を必ずしも全額を政府に支払う必要がないといっても、政府は課税

---

sina、sohu、網易、人民網、新華網、CCTV 国際などを含む数十メディアと海外主要新聞社も大量の報道、ニュース或いは評論を発表した。この事件は一時期「都市住宅強制立退き事件」の代名詞となった。

- （4） 近年、土地の収用と販売価格の格差が比較的大きいため、一部の地方政府は「都市を経営する」というスローガンの下、行政配分と土地の低価格徴収手段を使って、高額な土地譲渡金を得ている。統計によると2001～2003年全国土地譲渡金収入は累計9100億人民元に達している。一部の市、県、区の土地譲渡金収入は既に財政収入の半分を占めており、予算外の収入として同級同期の財政収入を超過していることもある。新華網北京2004年8月5日『新華視点』の記者陳芳、張洪河が報道した「土地譲渡金の流失のブラックホールはいかに深いか」を参照。[http://news.xinhuanet.com/newscenter/2004-08/05/content\\_1715703.htm](http://news.xinhuanet.com/newscenter/2004-08/05/content_1715703.htm)

などのその他の方法で収益を獲得することが可能である）を支払う可能性が高くなるという計算になる。そのため、地方政府と開発業者の利益関係が直接結びつくので、地方政府は開発業者と利益共同体になり、ともに立退きと開発を遂行することを好む傾向がある。嘉禾の事例においては、工事領域内の1100世帯に開発業者が提示した条件を呑んで速やかに引越してもらうため、2003年8月7日、嘉禾県委員会、県政府が共同で136号公文書を発行し、県の全ての党・政府機関と企業・事業機関の従業員に向けて、珠泉商貿城の嘉禾での開発事業にかかわる立退き対象に当たる自分の親族の「四包（四つのことに対する請負責任制）<sup>(5)</sup>」の仕事を遂行するよう求めた。もし、これらの公務員が「四包」の任務をこなせず、親族が決められた時間に立退きをしなかった場合若しくは立退き同意書に署名をしなかった場合には、彼らに「職場での仕事を一時停止させ、賃金の支払いを一時停止させる」という「二つの停止」の処分を与えたのである。

2、政治業績の積み重ねの追求。これは一種の可視的な利益である。都市化、工業化、現代化へのプロセスにおいて、都市建設の速度が日に日に加速し、「発展はすべてを物語る」というスローガンが各級政府の役人の都市開発を通して政治業績を積み重ねることへの関心がかつてないほどに駆り立てた。そのなかで地方の役人は、当該地域に更なる公共利益をもたらすためにしろ、個人の政治生命における将来性のためにしろ、皆都市開発事業において大きな成果を上げられることを切実に願っている。事実、このような自己利益のための政治生命における功績の追求は、実質上のものより形式上のものになりがちであり、その最も素早い実現方法の一つが、見る、触る、自慢することのできる都市開発、再開発プロジェクトに力を入れることになる。このような社会

---

(5) 「四包」とは、規定の期限内に立退き補償の評価を完了させることを請け負う、補償契約を締結させることを請け負う、部屋を空け各種証明資料を提出してもらうことを請け負う、適切に配置することへの協力、つまり、わざと挑発的なことはしない、面倒を起さない、集団訪問や連名による訴えを起こさないことを請け負うことを指す。

背景においては、都市開発、再開発プロジェクトが、実際に住民にどれだけの福祉をもたらすかという最も肝心のポイントが却って二番目に考慮される要素となってしまうのである。実際に「イメージプロジェクト」（中国語では「形象工程」という）という都市開発業績が認められて高い官職に付いた人のなかで、実は、実際の需要から離脱した主観的な判断で無茶を働かせ、乱開発乱建設して、住民に重大な損害を与えた役人も数多く含まれている。また、このような悪質な問題は次々と現れて尽きないのである。この事例において、嘉禾県政府ができるだけ迅速に立退きを推進するために、公然と「嘉禾の面子をつぶした者は、官職から突き落とされる」、「仕事をうまくやりこなせなかった者は、転職させられる」、「嘉禾の一瞬を邪魔した者は、我々はその者の一生を邪魔してやる」というスローガンを張り出した。これだけ傲慢な政府のことから、当然人民にサービスをする人民のための政府ではないことが明らかである。公共選択理論からみると、それはこのような道理を反映するに他ならない。つまり、政府の戦略者も一人の経済人以外の何者でもなく、官位が高くなり、金持ちになること、表彰され、賃金が引き上げられ、政治上の業績が積み上げられることに魅力を感じ、自分の手に握られている権力で利益を交換し、「自己利益の最大化」を図る動機があることである。したがって、このような邪道に走る役人の個人的な業績の積み重ねが多ければ多いほど、立退対象世帯、社会の大衆、ましてや一般公務員の収益がますます少なくなり、立退き事件において支払う犠牲がますます多くなるという現状を生んでいるのである。

3、役人の「レントシーキング」。これは隠れ利益（犯罪に当たる）であると見なされる。嘉禾県の立退き事件の発生後、関係機関の調査結果として以下のことが分かった。「嘉禾県基準地価及び国有土地有償使用費の徴収規定」によれば、嘉禾県珠泉商貿城初回工事の用地の位置は、一等地であり、その相場は900～1500元/平方メートル。しかし事実上、開発業者は相場よりは遥かに安値となる63万円で12万平方メートルの国有土地使用権が取引されていた。つまり、1平方メートル当たりの使用権の取得に30元（当該県の国土資源管理局の

責任者が記者のインタビューで「協議の当初は地価が1平方メートル808元から100元が変わって、その後は70元になり、さらに、最終的に開発業者が政府財政に実際に納付したのは僅か30元だった」と説明したという）しか支払われていなかった。嘉禾県での事件の発生後、温家宝総理が直接に取り組んだ結果、建設部と湖南省調査本部の調査で以下のような実態が明らかにされた。(1) 嘉禾県は都市開発計画の用地を最終的に決定していない段階で、すでに開発業者に「建設用地計画許可書」が発行されていた。(2)先に「建設用地批准書」を発行し、それから土地使用权払下手続きを済ませていた。(3)開発業者が土地払下金未納の段階で、「国有土地使用証」が発行されていた。(4)立退き計画、立退きプラン、立退き補償、再配置（中国語では安置）資金が全額用意されている証明書などの要件が欠如している状況下で、立退きを要請する側に「住宅立退き許可書」が発行されていた。(5)関連規定に規定される手続きに従って公聴会を行っていない状況で、県委員会、県政府が行政権を乱用し、強制立退きを実施し、11名の公務員に対し現職から引き降ろす、元の職場から遠く離れた郷鎮に転勤させるなどの誤った処分を与え、さらに3名に対し逮捕にまで至って<sup>(6)</sup>いた。

4、後続管理による収益。一つの都市建設プロジェクトが完成された後、いかなる経営が行われるにもかかわらず、必然的に政府の管理下におかれ、政府が長期的な管理利益を獲得することとなる（税収、商工、技術監督、食品衛生などを通じてである）。政府の下の经济管理機構が政府と利益を共にすることができる。これがなぜ都市開発、再開発プロジェクトが開始されるたびに、政府が必ず直ちに各行政機関及び従業員を動員して立退き「大会戦」を繰り広げ、開発業者のために「戦場の清掃」をし、開発業社が取得すべき関連行政手続きを容易に発行し、一方で、法律に定める手続きに関する規定と必要な公

---

(6) この事件の最終処理結果。嘉禾県委員会書記と県長は更迭され、事件に関わった他の役人達はそれぞれ行政処罰を受けた。省級検察院は関係責任者を刑事訴追し、立退きに巻き込まれた公職者の処分が撤回された。

聴手続きを放置するか、の深層にある原因であることがわかる。

## (2) 開発業者

通常では、開発業者は市場において、土地を取得するには入札、競売などの方式を採用すべきである。競売は「高い買値を提示した人が取得する」という原則、入札はもっとも合理的な見積もりを提示した人が入札できるという、公開された透明度の高い売買形式である。一方、完全な公益を目的とする土地の取得は政府の配分に頼る。それに関する立退き作業は他に比べ比較的透明であり、法律の根拠が充実している。しかし、嘉禾県の事例のような商業立退きモデルにおける開発者のコストと利益について分析すると、以下のようなことが分かる。それは、開発業者の目的は開発による利潤の最大化、コストの最小化の追求にある。それを実現するため、以下の二つの方法が挙げられる。

1、できるだけ土地使用权払下金と立退きを求められる住民に対する補償を低く抑えると同時に、住宅再購入の価格を引き上げること。その一、「都市不動産管理法」15条「土地使用者は必ず払下契約の約定に照らして、土地使用权払下金を支払わなければならない。払下契約の約定に照らして、土地使用权払下金を支払わない場合、土地管理部门は契約を解消する権利を有し、契約違反による賠償を請求することができる。」という規定に照らして、企業がしばしば政府と駆け引きひいては責任者に「賄賂」を贈ってまで、土地払下金の引き下げを図る。その二、「都市立退き管理条例」（以下は「立退き条例」とする）住宅の立退きによって、立退対象世帯に対して、金銭的な補償を行う場合、その金額は、立退きを求められる住宅の場所、用途、建築面積などの要素をふまえ、不動産の市場評価価格によって確定される。その具体的な方法は省、自治区、直轄市の人民政府がそれを制定する（24条）。立退き補助金と臨時配置補助金の基準は、省、自治区、直轄市の人民政府がそれを制定する（31条）。そして、「地方の事情によって、適した措置を取る」という原則に基づいて、省、自治区、直轄市の人民政府が制定した立退き「条例」或いは「細則」は、多く



の場合、下級市、県に委託し、市、県の地方政府がそれぞれ把握することになっている。そのため、住宅評価機構及び査定具体的な評価方法の決定権が、最終的にはやはり各地方人民政府の手に握られることになり、一方立退対象者側には一切決定権がなく、法律上の請求権もない。加えて「立退き条例」は立退き補償金の最低金額を明確に規定していないため、事実上、開発業者が立退き補償金に対して、一定のコントロールをする余地がある。そのため、開発業者は必然的に「渉外」活動の重点を政府の方に置きがちであり、それを通して、土地払下、住宅価格評価、立退き補助と臨時配置費などのコスト的な支出の削減を図るのである。その三、立退対象者が新居として再購入するとき、通常開発業者が提示する住宅の販売価格のなかには、各種のコストが含まれている。その結果新しく開発された住宅の価格が立退対象者が得た立退き補償金を遥かに超えてしまい、再購入価格の過度な高さが立退対象世帯の妥当な再配置作業に深刻な影響を及ぼしている。

2、逐一各世帯と値段を協議することを避け、政府が表に立って強制執行することを狙う。開発区の建設の中では、立退きをする世帯は少なくとも数百世帯、多ければ数万を超える。開発業者は交渉にかかるコストの削減のために、なるべく逐一各世帯と立退き補償費用について協議することを避けたいのである。つまり、できるだけ時間を節約し、工事時間と開発時間の短縮を図るのである。この目的の達成に最善の選択肢となるのは、政府に一定金額の「賃金」を支払って、政府を「雇って」表に立たせ、強制的な措置を取らせ、期限を付けて立退きを徹底的に遂行することである。そうすることによって、開発コストを低く抑えることである。むろんこのようなやり方は完全に違法である。なぜなら「立退き条例」10条は、「立退要請者は自らそれを実施するか又は立退きを実行する資格のある機関に委託して立退きを実施することができる」、しかし「住宅立退き管理部門が立退きの当事者として、立退き委託を受けてはならない。」と規定しているからである。

### (3) 立退対象世帯

1、土地使用権の払下金から得る利益と再配置による新住宅の買い替えなどを通して、生活福利の改善を獲得し、立退き補償の最大化を求める。

(1)土地使用権の補償。「家屋は地面に建てられるもの」と言われるように、公民の住宅は常に、一定の土地の上に建築されるものである。憲法の規定によれば、都市の土地は国家がそれを所有する。それは政府が公有地の代表であることを決定付け、政府が一方的に土地を回収或いは土地の譲渡に同意した際に、土地譲渡金を取得することができる。しかし、現行「立退き条例」によれば、立退対象者は土地使用権（被徴収）の取消しを求める権利があるが、土地使用権の補償を請求する権利がなく、単に住宅の立退きに関する補償を求められることに限られている。実践においては、数多くの立退対象世帯は、開発業者から一部の土地使用権払下金を獲得し、自分の非合理的な損失を補うことを強く主張している。(2)住宅付属物の損失による補償。「立退き条例」の規定によって、立退対象者が、補償を請求できる項目は、これらを含む。立退き求められる住宅の価値補償、引越しに当てる補助金、臨時再配置補助金、立退きが原因で生産と営業が停止されることになった場合の合理的補償。具体的な補償基準は、しばしば地方政府が相場より低く抑えられたものを規範的な公文書という形で一方的に規定したものに基づいて、引越しを要請する側もこの規定に決められた基準に直接に照らして補償の金額を割り出すため、立退き補償協議の「意思自由」「協議の平等」に関する規定は形式上のものに過ぎなくなった。しかし、立退きの過程では、理性的な立退対象世帯は、まったくなすすべもなく、つまり全てを受け入れるしかない立場になるのではなく、多くの人は積極的に法律に則って自分の権利を守り通すことに努め、平等な扱いと比較的に合理的な値段で合意に至るために努力するのである。強制立退きによる悪質な結果が現れてから、上告、訴訟などの方法をもって自己利益の保護を試みている。賢明な立退対象者は、巧みに経済開発の波に乗って、住宅の立退きをチャンスとして利用し、莫大な金額の補償を請求し、様々な手段を使って、自分

が持っている土地と住宅立退き評価価格を引き上げ最大限にしようとする。つまり、開発業者と政府から最大の補償を獲得しようとする動きは決して珍しくないのである。利益の追求から、もしこのような莫大な利益の追求を実現する正常なルートがなければ、彼らは奇妙な手段を思いつく場合もしばしばある。そのなかで一番典型的な例は、嘉禾県の事件において発生した<sup>(7)</sup>。それは嘉禾県の農民による「四つの先手」である。確かに、立退きをする世帯には立退きというチャンスを利用して莫大な金額を請求し、あくどいぼろ儲けをする事態も各地で頻繁に発生している現状があるといえる<sup>(8)</sup>。しかし、ここで注意すべきなのは、実際に超過再配置補償を手に入れることができた人の多くは、地方政府或いは開発業者となんらかの関係を持っていることが多い。本当に個人の力のみで頼って地方政府と開発業者を圧倒し、立退きを利用して莫大な利益を手に入れた人はほんの一握りにすぎないのである。

2、多額なコストを支払うか得るべき福利を失うか、立退対象世帯は新囲い込み運動の犠牲者となった。

政府と開発業者の比較的優位な立場に比べ、立退対象者は弱い立場に立たされていることは確かである。もし立退き行為自身が平等な協議という前提に欠け、また補償も明らかに公平性に欠けていたら、必ずしも新居の喜びを味わう

---

(7) 嘉禾事件への関心が弱まった2005年に、『経済参考報』の記者は嘉禾県を含む一部の地域への調査訪問によれば、過去のような政府主導の「強制執行」や民衆の利益を害する悪質な立退き行為は目立たなくなったが、しかし、立退きは依然として良性な循環に入ったとは言えないことが分かった。政府の立退き資金が限られている一方、立退対象者は価格を上げるために知恵を絞り、「立退きの攻防」は多くの場合「ルーブルーズ (lose lose)」の苦境に陥っている。一部の都市と農村の隣接地域では、農民による「四つの先手」(先に家を建てる、先にリフォームする、先に魚養殖場を作る、先に果樹を栽培する)という風潮が氾濫している。『経済参考報』2005年12月19日。

(8) 「闘争」を続ける少数の「釘子戸」は、二つの結果が彼らを待ち受けている。一つは、最終的には「抵抗せず、服従する」ことを選んだ人よりも多くの補償と配置費を獲得することができる。もう一つは、悪いイメージの典型的な人物と見なされ、政府に強制的に立退きをさせられ、得られるものがなにもないという結果を招く。

ことができるとは限らない。さらに立退対象世帯一つ一つの事情を具体化していくと、元の住宅を離れることは様々な犠牲を払うことになるだろう。それは、住宅そのものを失うのみならず、元の住宅所在地と関連する様々な無形の損失が含まれる。例えば、生活費の来源の変更或いは中断、住所の変更による交通、医療、入学の不便及び全体的な生活費のアップなどの一連の問題である。立退きを求められた後、補償が十分でなければ、ましてや立退対象者の財産権に著しく不利益をもたらすという深刻な結果となるのである。まさにこれが原因で生活のレベルがダウンしたり、住民の生活範囲が「周縁化」し、「貧困化」するという結果を招いている。最近、中国の多くの都市で発生しているこのような悪質な立退き問題と農民の失地問題は一部の学者に新囲い込み運動（New Enclosure Movement）と名付けられている。嘉禾県の立退き事件では、結果として立退対象者が支払ったコストには上述の利益のみならず、公務員としての職場と社会的なコネクションも含まれた。一人の住民が立退きに協力するかどうか、その人の親族の政治生命とも関連付けられ、給料や賞与にも及んだことが世間を驚かせ、メディアに「連座」「立退きの人質をつかった操作」と報じられるほどのものであった。確かに、利益の追求が立退きの過程に強制性と任意性をもたらしたのも明らかであるが、同時にそれもまた住民と開発業者及び地方政府との間の矛盾を激化させるなかで避けられない要因となった。

上述した立退きの実践において登場した各当事者（政府、開発業者、立退対象者）の利益関係と法律規則によって導かれる行為について、我々は立退き関連パターンを異常状態（悪性）と平常状態（良性）の二種類に分類することが可能である。それによって、現在の立退きにおける利益関係の悪化の根底にある原因を提示することができる。

第一、異常状態での立退き関係パターンにおいては、政府と企業が利益の共同体となり、一方立退対象者は行政と民事の二重の圧力を受ける相手側となる。この場合開発業者は影の操縦者のように、上記の幾つかに分割した立退き

補償コストを一つの総合コストとして政府に提出し、政府と立退対象者との直接交渉を通じて、立退対象者の土地使用権を回収し、補償基準と立退き期限を定め、公的権力の立退き紛争への介入によって、立退き対象者の民事法律権利（例えば実情を知る権利、賠償を求める権利、救済を求める権利等）を制限し、コストの最小化と収益の最大化を実現する。政府は、立退き対象者の同意なしに、国家の土地の所有者という身分で一方的に土地使用権を回収し、高価格で開発業者に譲り、高額の土地払下金を獲得している。開発の完了後はまた商業土地として毎年税金を徴収し、政府は政治上の業績と財政上の収益の両方を手に入れる。政府と開発業者にとっては、確かに双方利益の選択肢である。しかし立退対象者にとっては、どうであろうか。公益を目的とした立退きにおいて、政府の強制立退きに対抗することができず、行政権利による救済の申請も難しい。また個人の利益を目的とした立退きにおいては、政府の開発業者の依頼による立退きの強制執行に遭遇し、告訴と救済権がそれによって弱くなる。つまり、両者の訴訟権利が事実上不均衡であり、バランスが崩れ、依拠すべき法の根拠を失い、どこからも助けが求められない状態に陥る。

第二、平常状態での住宅立退き関係パターンにおいて、開発業者と立退対象者が同様な民事法律地位を享有する。開発業者はその商業目的から、土地を取得したい場合には、市場の取引規則を遵守しなければならず、その土地の実際上の権利者つまり立退対象者と平等な条件の下で、補償の項目、金額、計算基準が双方の協議によって決定されるべきである。立退対象者は住宅、土地使用権等の現実的価値に見合った補償のみならず、予測収益ひいては教育、仕事上の利益に関しても補償を求めることができる。そうして、立退対象者は自分の譲渡する権利に対してどのような補償を得るかについて開発業者と平等に協議する基礎を有することにより、立退き関係双方が結んだ契約に民事上の自由意思による契約の性質が生まれ、双方に拘束力を持ち、どちらか一方が履行しなかった場合には、政府の介入による強制執行なしに、いずれも訴訟などによって合法的に解決することができる。政府の介入による強制執行はない。立退き

の全過程において、政府が直接的な支配と関与、又は自身の意思を混入させずに、主に立退きの過程における監督者と中立的な裁決者の役割を果たし、立退き計画の審査決定、建設能力、環境評価報告、資金準備などの具体的な項目に審査と監督の責任を負うべきである。

### 3 立退き問題の法律による調整の窮状

当面の一連の住宅立退きに関する悪質な事件（異常状態立退パターン）を引き起こした要素は多数に上る。それは以下のいくつかの面からまとめることができる。

1、社会主義計画経済から市場経済への転換における体制上の本質的な矛盾  
現代中国においての住宅立退きの大量の発生は、改革開放後都市の急速な発展がもたらした必然的な結果である。同時に、この問題は歴史的な原因と現実的な意味を兼ね備えたものであるといえる<sup>(9)</sup>。しかし、一方で計画経済から市場体制への転換期において、大規模な住宅立退きを行うことは、必ずや様々な主体間の激しい利害衝突を招き、様々な行為の無秩序と紛争事件を引起すのであるが、このような体制的な矛盾はもともと驚くまでもないのである。話を戻すなら、計画経済の条件においても住宅立退き問題は発生していたはずだが、なぜこのような深刻な社会問題にならなかったのであろうか。その原因について、筆者は以下のように考える。計画経済の下では、利益は常に一元的なものであると考えられる。即ち、個人利益、国家利益及び社会利益が高度に統一され、仮に利益衝突が起きたとしても、解決策が一元的なものであった。つまり

---

(9) 住宅の立退きを通して、都市の土地と不動産資源の効率的配置を実現し、住民の生活レベルを向上させ、生活環境を改善し、都市のインフラの建設と古い都市の改造を加速させ、経済の発展を促進することができる。2004年2月11日『北京夕刊』には、統計によると十数年来北京市は1700万㎡余りの宅地の立退きを行い、影響を受けた人は150万人に及んでいる。住宅の立退きを通して、50万戸余りの住民が危険な古い部屋を離れ、新居に入居し、居住条件と居住環境を大いに改善したという。



政治（行政）の一方的な判断によって解決できたのである。それに、当時においては個人が土地所有権のみならず、住宅に対する所有権も持たなかった。個人の住宅を巡る利益、医療、教育などあらゆる面での待遇すべてが勤務先と緊密に関連し、個人的な価値判断と利益追求が課題にならず、重要な位置に置かれていなかった。故に、政府が具体的な要請を出せば、各会社と機関がそれに応じ、それを受けた個人が自ら無条件に立退きに同意するというプロセスを踏んでいた。しかし、市場経済が導入されてから、各階級、各階層及び個人の権利が具体化され、住宅の建設及び使用において市場での購入と売買の方式が取り入れられるようになった。また、立退き自身が公益を目的とすることに限るものではないのに、そもそも計画経済の産物だった「管制型」の経済に由来する政府権力が不動産開発業者の利益と絡み合い、しかも、これらの行政権限が業者の一方的な利益の実現に利用されるということになれば、それは必然的に立退対象者の抗議を招き、その上さらに行政行為の公正性に違和感を持たせる結果になるのであろう。一旦前述のように「利益再分配」行為が普遍化、日常化されたら、個別的な対抗と違和感が次第に立退対象者達の一般的意識に発展していくのである。これによって、大規模な大衆による告訴と抗議行動が現れたものと思われる。

## 2、物権保護制度の欠如、土地使用権と住宅所有権に関する規定の不一致

中華人民共和国の「憲法」の規定によると「都市の土地は国家所有に属する。……農村及び都市郊外の土地は法律が規定する国家所有に属するものを除き、集団所有に属する」（10条）、「公民の合法的な私有財産は侵害されない」、「国家は法律の規定により、公民の私有財産権及び相続権を保護する。」（13条）、「国家は公共の利益のために、法律の規定により公民の私有財産に対して、徴収或いは徴用することができ、かつ補償することができる。」（10条3項）。これらの規定は、中国は土地公有制度を実行し、国が住宅を建てられる土地に対して所有権を有するとともに、公民個人、法人、或いはその他の組織が、住宅の所有権と土地の使用権を有することを認めるということを示してい

る。しかし、住宅は土地の上に建てられるものであるため、この二種類の権利が、一つの特化されたものに同時に存在することが、結果として事実上立退対象者が有する住宅所有権を脆弱で、しかも容易に国家権力によって侵害されるものにしてしまったのである。仮に、立退対象者との立退き協議が合意に至らなくても、開発業者は国有土地所有権の譲渡を受ければ、或いは土地の二級市場の譲渡によって土地使用権を取得すれば、立退対象者の住宅所有権を無視して「合法的」に立退きを遂行することができることになる。それと同時に、憲法と物権法はそれぞれ「公共の利益」という概念を規定しているとはいえ、実践においてはこの概念は任意に拡大解釈され、非公共利益である商業開発事業においても強制立退きを執行し、人々に不満をもたらした。

3、行政権力の過度な介入、行政許可、裁決及び執行の役割分担の重複、行政行為の監督制度の欠如が行政機関の信用度を弱めた。

「立退き条例」は政府に莫大な権限を与える一方、それに対する監督に関する項目が欠如している。例えば、立退きを許可するかどうかに対して、管理部门が決定権を有する。したがって、一旦ある土地での住宅の立退きが批准されたら、その時点でこの土地の使用権が回収されることを意味する。つまり、立退対象者が前提において開発業者と売値を交渉する余地がすでになくなっているのである。当該法律の16条、17条の規定によると、政府部門は立退き紛争に直接干渉し、立退き補償が合理的かどうかを決定することができ、立退きを求められる住宅の存続を左右することができる。中国の現行住宅立退き制度の枠組みにおいては、立退き行為の合法的な前提になるのは、住宅立退き許可書の取得である。しかし、立退き許可制度自身は本質的には一種の行政における強制処分である。住宅立退きにおいて、政府は住宅立退き許可書を発行するかどうかの最初の鑑定者であるとともに、該当する立退きが合理的な立退きであるかどうかを判定する審判者でもあるのである。つまり、競技に譬えるならば、選手と審判員の二重の身分を一身に受けたようなものである。各段階の機能が極めて不透明で、相互の制約と監督が欠如しているため、行政行為の公正性と



立退対象者のそれに対する公正性の信頼に大きなダメージを与えた。「立退き条例」は、行政裁決と強制立退きに対して明確な規定を盛り込んでいる。その目的は間違いなく立退きの順調な遂行と立退対象者の合法的な権利を侵害から守ることを保証するためのものである。しかし、一部の地区では、立退き管理部門は、立退きを要請する当事者が申請を出す前に行政裁決を下すこともある。強制立退きには、条件を見分けず、形式に構わず、手続きに従わず、盲目的、粗暴的に立退きを行う現象が多数存在する。法律の規定によれば、商業性の立退きにおいては、政府が執行可能な分野は行政許可、行政裁決のみであり、立退き当事者に代わって立退きを実行することができないのである。しかし、多くの立退き事件において、政府は直接干渉、文書を発行するなど様々な形式をもって立退き行為に干渉したのである。しかも、さらに、自ら法律を執行する関係者を派遣し、立退き活動に直接参加したのである。それが、行政権の乱用につながり、行政機関の信頼に甚大なダメージを与えたのである。

4、開発業者と立退対象者の法律上の地位が不平等であり、民事救済手段が国家公権力の支持を得られず、権利主張が困難である。

公平且つ合理的な立退き補償を確保するに当たって、その前提になるのは、立退要請者と立退対象者の法律上の地位の平等を確保することである。しかし、現実として開発業者は常に「立退き条例」から根拠を探っては自己の不当行為を弁解する。立退きを予定通りに進めるため、開発業者は既存の立退き配置合意書に基づき、裁判所や仲裁機構又は政府に立退きの強制執行を依頼する。強制執行後、立退対象者は上述の判決に様々な異議があったとしても、或いは強制立退きに関する裁決に明らかに誤りがあったという結果になったとしても、立退きがいったん完了したら取り壊された建物は元に戻らない。権利の攻防の角度から分析すれば、開発業者にとって、立退きするかしないかは根本的に言えば、建物価格の補償額にのみ関連があり、コストの増加にそれほど大きな影響はない。したがって、裁判所や仲裁機構の判決の結果はどうであれ、立退きをするからこそが彼らにとっての最も良い選択肢である。これは強制立

退き事件において、弱者の権利を保護する法規が多数存在するにも関わらず、立退き対象者の権益が最も容易に侵害されることの根本的原因であることを示している。さらに、「最高人民法院の当事者の立退き補償配置が合意に達していない場合の補償配置に関する民事訴訟を受理可否かという問題に対する回答」(2005年7月4日最高人民法院審判委員会第1358回会議採決)法釈[2005]9に基づいて、「立退要請者と立退対象者、又は立退要請者、立退対象者と賃貸契約者が補償配置に合意できないまま、補償紛争に関して人民法院に民事訴訟を起こした場合、人民法院はそれを受理せず、当事者に「都市住宅立退き条例」第16条の規定に基づき、関係部門に採決するよう告知する」。この規定は、確かに裁判所の訴訟の件数を減少させることを意図しているが、その一方で立退き当事者の司法救済への道筋が閉ざされたことは言うまでもない事実である<sup>(10)</sup>。

5、現行立退き法規は、完備された立退き補償基準を提示することなく、立退対象者に対する「非経済的な損失」を補償の範囲に入れていない。

立退きをめぐる衝突において、大きな課題の一つは新住宅購入難の問題であるにほかならない。立退きにおいて、積極的な引越しを拒み、立退きを拒否する主な理由は、立退対象世帯は立退要請者から、十分な補償を得られず、新住宅の購買能力が低下していることにある。関連調査によれば、全国各地の実地の立退きに対する補償状況と不動産の価格を比較したところ、中国の多くの地方では立退きを求められた住民の住宅の再購入能力が極めて低いことがわかった。諸外国の経験では、市場での住宅の価格と住民の一世帯当たりの収入の比

---

(10) 「都市住宅立退き管理条例」第16条「立退き者と立退きを求められる者或いは立退き者、立退きを求められる者と部屋の大家が立退き補償配置契約に合意できない場合、当事者が申請し、住宅立退き管理部門が裁決を下す。当事者は裁決に服しない場合、裁決書が届いた日から3ヶ月以内に人民裁判所に控訴することができる。」によれば、今回の司法解釈は國務院が制定した「立退き条例」における先に行政部門が裁決を行い、その後司法機関が裁決を行うという立法パターンを実質的に改変させた。

率が2：7の範囲内に収まっている場合、あるいは、一定期間において住民が住宅を購入する平均的な支出が一世帯の一月の収入の15～30%の範囲内に収まっている場合、住民は住宅の価格を受け入れられるものとする。つまり、住宅市場の売買は、このような不動産の価格/収入の比率を基礎に、順調に行われるものと思われる<sup>(11)</sup>。しかし、ますます激しさをます「立退き熱」「開発熱」が、中国に商品房（分譲住宅）の空置率（当年に完工した不動産物件のうち発売されていない物件の占める割合）の上昇、高価な住宅の過剰といった事態をもたらし、立退対象者は多くの場合容易に個人の収入のみに頼って商品房を手に入れることができない。一方で、現在中国の経済適用住宅の販売は極めて限られた業種（学校の教員及び国有企業の従業員）の人々しか対象にならないため、経済適用住宅待遇を受けられる特別な業種の人々と裕福な人以外の一般人は住宅の購買力がなく、これに対する法律による救済システムも完全ではないのである。立退対象者がそもそも享有していた仕事、教育及び生活面での諸権利にも何らかの変化がもたされる。しかも、立退きをもたらした福祉の低下による損失が立退き補償金のなかに計算されていないのである。

6、強制立退きに関する法的な手続きに不備があり、土地の譲渡と立退きに関する情報の公開と住民参加体制が不完全である。また、立退き評価などにおいて法による監督管理体制が完全ではない。

その一、住宅は土地に依存する移動不可能なものである。建設後は、長期的な居住とその他の使用価値を有する。事実上、危険住宅を除けば、大多数の住宅は依存する土地の使用期間が満了するまで、ほぼ完全無欠な状態を保つこと

---

(11) 中国は現在大多数の住民がこのような購買能力を備えていない。国家統計局の「1994年国民経済と社会発展の統計広報」によると、中国の住宅価格は600～3500人民元/㎡の四種類住宅別の価格/収入比は3.8、9.4、15.7、22となっている。同じ表内のアメリカ、日本、フランス、イギリス、インド等の比率はそれぞれ2.8、6.7、2.4、6.2となっている。しかし現在、中国の大多数の都市では1000人民元/㎡以下の分譲住宅は見当たらなくなっている。分譲住宅は住宅商品、すなわち高価格で売る部屋と理解されている。これは、中国住宅市場の独特な発展過程においてひそかに形成された考え方である。

ができる。しかし、一旦取り壊されると二度と元に戻すことができないのである。その二、中国の現行法律の規定からみると、「立退き条例」では金銭的な補償或いは住宅の再配置を手配した後に、立退きを進めると規定しているが、それを詳細化した規定が欠如している。例えば、立退きによる金銭的な補償について、一括した立退き資金の銀行口座の証明書を提供すればよいのか、それとも、具体的に住民の手に渡すべきかが不明確である。立退対象者を配置する住宅がどのレベルに達していなければならないのかなどが不明確である。その三、安易な都市計画調整は大量の不必要な立退きと浪費を生み出している。一部の地域は都市化過程において、現実に沿わずインフラ建設を加速させ、経済の耐えられる範囲を超え、住民に負担をかけ財産を浪費するイメージプロジェクトとなっしまい、立退対象者の合法的權益を損なった。結果として、紛争が絶えない事態となった。その四、立退き評価の任意性が大きく、立退対象者の合法的權益に損害を与えている。その五、住宅立退きに対する監査が不十分であり、深刻な安全問題が存在する。その六、一部の地域の行政主管部門は立退き許可書を短時間に発行することがあり、人為的に立退きにおける矛盾を生み出している。

#### 4 立法意見と対策

(1) 憲法修正案を貫徹し、不法立退きの禁止を明文化する。

2004年3月14日、第十回全国人民代表大会第2回会議において「憲法修正案」が採択された。その33条3項は「国家は人權を尊重し、保障する」と規定し、39条は「中華人民共和国公民の住宅は侵されない。公民の住宅を不法に捜査或いは不法に侵入することを禁止する」と規定している。この憲法規定は立退きに関する立法と法律の実施の過程において必ず厳格に遵守しなければならない基本原則である。実践において、一部の地方政府は不法強制立退き問題に対して積極かつ有効で斬新な規則を制定した。報道によれば、2005年3月21日「北京市集団所有土地の住宅立退き管理条例（草案）」が公表された。これは

北京の最初の立退きに関する地方性法律であり、この草案は強引な立退きの防止を明確にした。当該、条例によると、補償、再配置協議を結ばずに、集団住宅を強制的に取り壊した場合、罰金10万元から50万元を科せられ、関係責任者が刑事責任を追及される場合もある<sup>(12)</sup>。2005年6月、江西省が城鎮立退き問題に焦点を当てた監査制度を開始し、しかも強制立退きを上級政府に報告するという制度を構築した。各区と市が管轄内において2003年11月以来の全ての城鎮住宅立退きプロジェクトについて全面調査を行うことが義務付けられた<sup>(13)</sup>。同年の年末、四川省人民代表大会常務委員会において採択、公布された「四川省都市住宅立退き管理条例（修正案）」では、市、県人民政府の批准なしに強制立退きを執行する場合或いは人民法院による裁定なしに強制立退きする場合、立退きを要請し執行する側と関係会社、機関が引越しをしていない立退対象者或いは住宅の賃貸者に対して、水道、電気、ガスの提供を停止してはならない。また、引越しをしていない立退対象者の住宅を強制的に取り壊してはならないと規定している<sup>(14)</sup>。

(2) 「物権法」と「都市住宅立退き管理条例」は立退き行為を明確に「公共の利益」の需要のために行うものとし、一定の補償を与えた上、「徴用」或いは「徴収」を認めるべきである。

アメリカでは、徴収は主に二つの形式がある。第一の形式は、無償徴収である。英語では taking という。それは政府が公衆の健康、安全、倫理及び福利を保護するために、所有者の財産に対して無償で制限ないし剥奪する行為である。このような無償徴収の方式は適用範囲が極めて限られており、しかも関連

---

(12) 「適切な再配置を行わずに、強引に立退きを行った場合、10万人民元の罰金が課せられ、さらに刑事責任が追究される」。『新京報』2005年3月16日を参照。

(13) 「江西：強制立退きは上級の政府部門に報告しなければならない」、2005年6月3日。  
<http://news.ywol.cn/20050601/ca32634.htm> を参照。

(14) 公盟研究室編『中国人権研究報告』（未刊行原稿）。

法律の厳格な制約を受ける。第二の形式は有償徴収である。英語では eminent domain 或いは condemnation という。政府が法律に照らして有償で財産所有者の財産を取得する行為を指す。そのなかで、アメリカ合衆国憲法修正 5 条の有償徴収 (eminent domain) に関する規定が決定的な意義を持つ。修正 5 条案「何人も、法のデュー・プロセスによらずして、生命、自由もしくは財産を剥奪されない。何人も、不当な補償なしに私的財産を公用のために収用されない。」と規定している。この規定によると通常、政府がとある人の不動産を徴収する前に必ず二つの条件を満たさなければならない。まず、政府は不動産所有者に対して公平な賠償を与えること。つまり、合理的な市場相場に基づいた賠償を与えることである。次に、政府は徴収した土地を公共の用途のみに当てる必要がある条件となる。伝統的に言えば、道路、橋及び公衆が所有或いは使用する設備の建設である。これらの規定は正当な法律手続きをふまず、或いは公平な補償を与えなければ、私有財産を公用にしてはならないということを意味する。そして、事実上不動産の所有者に政府が誤った行為を取った場合、不動産の所有者に政府を裁判所へ訴える権利が与えられるということを表している。このように、政府が公民の不動産を徴収するための三つの要件が最終的に以下のように固まってきたのである。適正な法律手続き (Due process of law)、公平な補償 (Just compensation)、公用使用 (Public use) である。2007年の10月1日から施行された中国「物権法」42条1項では「公共の利益のために、法律の規定する権限及び手続きにより、集団所有の土地と組織、個人の住宅及びその他の不動産を収用することができる」と規定されている。これによれば、公共利益の需要のための城鎮国有土地に建てられた組織、個人の住宅の収用は、法律によってそれを規定しなければならない。しかし、城鎮国有土地に建てられた組織、個人の住宅の収用と立退きの権限及び手続きに関する内容は、いまだに法律によって明文化されていない。物権法が施行されてから、「立退き条例」が物権法の関連規定と不一致であるため、執行の停止に至る問題にしばしば直面している。そのため、基本法律概念の一致と関連立法の



協調性を確保する必要がある。

(3) 立退きを行政権の範疇に取り入れることを明確化し、立退き権限を厳格に制限し、立退き機構の責任と権限の統一化、実質化を実現する。

まず、「立退き条例」は「立退き行為」に対して明確な定義をしておらず、しかも商業開発と公益のための使用を混同している。それに対して、行政機関が直接の立退きの主体であり、立退き行為は具体的行政行為であることを明確にすべきである。実践において、北京市郊外の危険又は改造が必要な用地が土地準備センターを通して統一的に徴収されてから再び譲渡されるプロジェクトは、正に行政機関が直接に立退きを実施する地位にあることを表したのである。次に、立退き権限を厳格に制限し、関連法律規定が定める手続きに則って立退きを実行する。「都市不動産管理法」15条は「土地使用者は必ず私下契約の内容に照らして、土地所有権の払下金を支払う。払下契約の規定に照らして土地所有権の払下金の支払いを行わなかった場合、土地管理部門は契約を解除する権限を有し、また契約違反の賠償を請求することができる。」と規定し、「都市計画法」31条は「都市計画の区域内において建設を行い、用地を申請する必要がある場合、必ず国家が批准した建設プロジェクトの関連資料を持って、都市計画行政主管部門に場所を申請し、都市計画行政主管部門は用地の位置と境界線を確定し、計画設計条件を提供し、建設用地計画許可書を発行する。建設会社或いは個人が建設用地計画許可書を取得後、県級以上の地方人民政府の土地管理部門に用地を申請することができ、県級以上の人民政府の審査批准を経て、土地管理部門によって土地が配分される。」と規定し、32条は「都市計画の区域内において、建築物、構築物、道路、パイプライン及びその他の工事設備を新設、拡張建設、改築する場合は、必ず関係批准書類によって、都市計画行政主管部門に申請をし、都市計画行政主管部門が都市計画により出された計画設計の要求に基づいて、建設工事の計画許可書を発行する。建設組織或いは個人が建設工事計画許可書とその他の関連批准書類を取得後、着

工手続きを申請することができる。」と規定している。さらに、立退き紛争が発生した場合、行政不服申立と行政訴訟の方法を通して解決する。「都市計画法」41条は「建設工事計画許可書を取得せず、若しくは建設工事計画許可書の規定に違反し、建設を進めた機関の関係責任者に対して、所属する機関或いは上級主管機関が行政処分を行う。」と規定し、42条は当事者が行政処罰の決定に対して不服がある場合、不服申立を行い、若しくは人民法院に起訴することができるなどの救済手段について規定している。

#### (4) 立退きの各段階（公聴、公示、評価、補償等を含む）における公開化、透明化

上述したように、住宅立退きの実施において、公示、大衆参加の仕組みの不足が、立退対象者の権利侵害の予防能力の弱体化につながり、立退要請者と立退対象者の間にあるべき平等な対抗状態が生まれず、行政行為に対する監督体制が完備されないなどの問題点を引起した。中国にとっては、第一に、都市開発の計画段階における権限の公開及び運営の透明化を実現すべきである。都市開発計画、建設用地、土地利用計画、年度土地使用権の私下総面積、方案などは、土地、建設、計画等の部門の協調と統一によって制定される。法律においては関連情報の公示手続き規定し、関係者が直ちに個人の利益が侵害されうる行為に気づき、それに対して異議を申し出ることを保障すべきである。第二に、用地の総体的な計画或いは土地準備を通して、土地を回収し、土地を再配分する。しかも、法律においては、商業開発と公共事業による土地の利用のための立退きを区別すべきである。即ち、商業による開発と公共事業による土地の利用を目的別に、政府の役割を規定する。(1)土地の商業開発の領域においては、政府は単にマクロコントロールの役割を果たし、行政職能を履行する。商業主体、土地使用権及び住宅所有権者が平等な立場に立って立退き問題の協議に当たる。これによって純粋な民事法律関係が成立する。この場合行政機関は介入してはならず、行政機関の介入は不当行為と見なされるべきである。(2)土



地の公共使用の領域、即ち、政府が公共利益のために土地を開発・利用する場合、政府主導型の立法形式を採用すべきである。政府は陰に隠れるのではなく、表に出て直接に立退対象者と立退きに関する事項について協議する。このような公共利益を目的とする土地の回収による立退きは行政法の範疇の立退き法によって調整される。第三に、我々は、公平、公開そして手続きが完備された公聴及び公示手続きの構築を主張する。公聴会の参加者には当事者、周辺大衆、社会公衆の参加が必要である。第四に、評価の手続きを厳格かつ詳細に規定し、評価員への監督を強化し、評価の市場原則を堅持する。

(5) 土地調節資金と融資ルートを拡大し、合理的な補償基準を確定し、その地方の事情に合わせて、多様な有効な方法を用いて公平に補償し、立退きの再配置計画の実施を確保する。

上述のような土地資源の利用ルートの非円滑、住民の再購入能力の弱さ、均衡な市場価格の形成の難しさなどの諸問題点の解決には、土地調節資金の拡大に力を入れ、土地の証券化、銀行貸付資金、非銀行金融機構資金、外国銀行資金、地方都市土地準備債券、土地信託などの融資方式への積極的な探求が必要である。そして、経済条件が許すならば、立退きの補償基準を適当に引き上げ、住宅抵当金融発展モデル<sup>(15)</sup>を推し広めることが考えられる。又は、先に再配置をしてから立退きを進める、現地で再配置する、集中して再配置する、及び「自動的に立退きをした者」に対し賞金を提供するなどの多様な立退き後の再配置の方法<sup>(16)</sup>を用いて、立退きの順調な進行を確保すべきである。それと同時に<sup>(17)</sup>

---

(15) 例えば、カナダは住宅政策の発展と改善の過程において、住宅貸付抵当金融発展モデルを形成し、抵当と住宅組織は支払可能な住宅政策、利息保険計画と抵当借入証券化を相次いで推進し、大勢のカナダ人の「住宅を保有する夢」の実現をサポートし、しかも、カナダ人の居住条件を大幅に改善した。詳細は黄兵の「中国住宅金融市場建設と発展方式探索」『社会科学編刊』2000年第1期を参照。

(16) 先に配置してから立退きをする、或いは集中的に再配置する方法は、立退対象者の立退き後の居住場所がないという悩みを解消し、引越しをしたくないという問題の解決に

に、立退きに関する法規の手続きの公正及び効率のバランスについて深く議論し、立退きのコストの引き下げ、行政主体と開発業者の信頼度を高めるべきである。

(6) 司法独立の下で、商業開発紛争による民事訴訟を合理的に解決し、立退き当事者による自主協議運営を提唱する。それと同時に多元的な紛争解決手段と法律援助を提供する。

商業的な開発を巡る立退き紛争によって引き起こされる民事訴訟。このような訴訟は三つのパターンを含む。その一、立退き協議を巡る訴訟。その二、立退きによる権利侵害を巡る訴訟。立退きに関する補償協議が合意に達したが、もし立退要請者が立退きの過程において立退対象者のその他の合法的な権益を侵害した場合、立退対象者が権利侵害を理由に訴えを起こすことができる。その三、二倍の賠償を求める訴訟。「最高人民法院の商品房売買契約の紛争による事件の審理における法律の適用に関する若干問題の解釈」7条、8条の規定に基づいて、開発業者が立退対象者に対する現物による補償に関する約束に違反し、彼らに割り当てられるべき住宅を他者に転売した場合、立退対象者が開発業者に対して二倍の賠償を請求することができる。現在中国で多発している都市住宅の立退き紛争は、社会の現代化・都市化の推進につれて出現した問題である。都市住宅の立退きに関する様々な多発性と複雑性を併せ持った激しい紛争は、社会の受け入れ能力、処理能力、とりわけ、司法機関のシステムの立

---

有利である。

- (17) 多数の立退きを嫌う人を対象にした学者の調査アンケートによれば、その理由として、およそ6%の人は補償費用が低すぎる、30%の人は立退きをした後に住む場所がない、48%の人は故郷を離れたくないと回答し、その他の理由が6%を占める。つまり、大多数の立退対象者の引越しをしたくない核心となる原因は経済的損失が公平に補償されていないという理由ではないことが判明した。陳明灿「土地開発過程の私権補償に関する研究—都市部の再計画を例に」『国立台湾大学建築和城郷研究学報』（台湾地区）1998年第9期67頁。

退き紛争における解決力にとって大きな試練に直面させていると言えよう。このような状況下で、国、法曹界そして大衆はこのような紛争及び解決においては現実主義的な発想をもって臨むべきである。つまり、公共政策の選択においてまずは社会の安定と調和を追求すべきであること、そして、紛争解決における社会的効果を強調すること、多元的な紛争解決システム（行政処理システム、中立した仲裁システム、社会の自治組織、弁護士事務所の法律援助システムなど）の利用とその進展を提唱すること、効率の向上、紛争解決の質と効果を維持しながら、最終的には、社会がこのような紛争の解決を通して調和に再び戻るべきである。

## 訳者あとがき

中国人民大学法学院の馮玉軍（Feng Yujun）教授（法理学）は、2007年11月末から一カ月の期間、一橋大学外国人客員研究員として来日され、交流の機会があった。

馮教授は、現在、極めてホットな問題について、「権力、権利和利益的博弈—中国当前城市房屋拆遷問題的法律与經濟分析」（『中国法学』2007年4期、2005年度国家社会プロジェクト「グローバル化の下での東アジア法治問題の研究」の研究成果）を公表されていることを知り、訳者が一橋大学において担当する科目（法学部「中国法各論」及び法科大学院「アジア法」、2007年11月26日）において、「中国の都市住宅の立退きにおける法律問題」のテーマで特別講義をお願いした。

その際、通訳は格日樂（ゲレル）氏（当時、一橋大学大学院法学研究科博士後期課程学生。2008年3月に一橋大学から博士（法学）の学位を授与され、現在、一橋大学日本法国際研究教育センター非常勤研究員）に依頼したが、今回の翻訳についても協力をお願いした。

山梨学院大学における講演・講義は、時間的余裕がなく、残念ながら実現することができなかった。大変貴重で有益な内容であり、本ロー・ジャーナルに

翻訳紹介した次第である。なお、ここに翻訳した原稿は、前記『中国法学』に掲載の論文を著者がコンパクトに書き改めたものである。

以下は、馮玉軍教授の略歴及び主要な業績である。

1971年2月甘粛省に生まれ、2003年中国人民大学法学院法学博士の学位を取得。この間2005年8月から2006年9月の期間、コロンビア大学及びハーバート大学に留学。現在、中国法学会法理学研究会理事、中国の複数の大学法学院の兼任教授を務める。

研究領域は、法哲学、法と経済学、比較法、法律とグローバル化理論。

主要な研究業績に、『法律経済学範式研究』（清華大学出版社、2008年）、『中国法経済学応用研究』（法律出版社、2006年）、『全球化背景下中国法制的回应』（四川人民出版社、2002年）等がある。

不明な箇所等については、著者に確認を行ったが、なお充分に理解していない点があるかも知れない。いずれにしても訳責はすべて西村が負っている。